



## Presseinformation

# RE/MAX Commercial Logistikreport 1. Halbjahr 2020 Logistik und Logistikimmobilien im Zeichen von Corona und Klimawandel Investitionsvolumen 2019 auf absolutem Rekord-Niveau

- E-Commerce weiterhin Treiber
- Anteil der KEP-Fahrten am Gesamtverkehr bleibt jedoch niedrig
- Logistik in Konkurrenz mit anderen Nutzungsarten
- Gliederung:
  - Überblick
  - Investitionsvolumen 2019
  - Zukunftstrends in vier Thesen
  - Aktuelle Analyse der regionalen Logistik-Kernzonen
  - Tabellen, Charts

**Wien, 15. September 2020** - Die aktuelle wirtschaftliche Situation in Folge der COVID-19 Pandemie macht auch vor der Logistikbranche nicht Halt. Themen wie „weltweiter Warenfluss“ oder „Versorgungssicherheit“ sind plötzlich in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Andererseits haben viele bisherigen Immobilien-Assetklassen aktuell und wahrscheinlich auch mittelfristig mit deutlichen Herausforderungen zu kämpfen: Hotelimmobilien wegen der weltweit nachlassenden Reiselust, Büroimmobilien aufgrund des „Homeoffice-Trends“. Aber auch Handelsimmobilien stehen aufgrund der verstärkten Zunahme der e-Commerce-Aktivitäten vor großen Herausforderungen und damit auch deren Eigentümer und Investoren. Unabhängig von der aktuellen wirtschaftlichen Situation hat sich aber die Nachfrage nach Immobilien mit Logistik-Nutzungen bisher wenig bis kaum verändert. „Der Grund dafür ist, dass sich ein Großteil der Nachfrage auf Güter des täglichen Bedarfs, Konsumartikel oder medizinische Produkte bezieht“, erläutert Mag. Stefan Krejci von RE/MAX Commercial. „Während sich also auf der Nachfrageseite ein weiterhin starker Bedarf abzeichnet, kann die Frage, ob und inwieweit sich die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit auf das Investment für Logistikimmobilien niederschlägt, derzeit noch nicht abschließend beantwortet werden.“



## Presseinformation

### Investitionen Logistikimmobilienmarkt 2019

Während im Jahr 2018 rund 165 Millionen Euro in den österreichischen Logistikimmobilienmarkt geflossen sind und dieser Wert in etwa jenem des Jahres 2017 entspricht, so schnellte der Transaktionswert im Jahr 2019 auf über 450 Millionen Euro rasant in die Höhe. Dieser Anstieg war vor allem auf ausländische Investitionen und einige Großtransaktionen beispielsweise durch den Industrial Campus Vienna East zurückzuführen. Mit diesem Ergebnis wurde der Rekordwert aus dem Jahr 2015 (190 Millionen Euro) ebenfalls deutlich übertroffen. Diesem stark gestiegenen Investoreninteresse, einem relativ geringen Angebot und der nachhaltig niedrigen Zinspolitik ist es auch geschuldet, dass sich die Spitzenrenditen gegenüber 2018 auf rund 5 % verringert haben.

### Erwartungen Logistikimmobilienmarkt 2020

„Für das laufende Jahr geht RE/MAX Commercial aufgrund der Corona-Situation maximal von einer sehr geringen weiteren Reduktion der Renditen aus. Wir wären daher nicht überrascht, wenn sich diese heuer wieder auf dem Niveau von 2019 einpendeln werden,“ schätzt Krejci.

Es ist aber davon auszugehen, dass einzelne Trends den Logistikmarkt auch in Österreich weiterhin beleben werden:

## VIER TRENDS BELEBEN DEN LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

### Trend-These 1: Weiterer Anstieg der e-Commerce-Aktivitäten

Während des Lockdowns sind viele Menschen in Österreich gezwungen gewesen, auf Online-Shopping umzustellen, und zwar nicht nur jene, die dem Thema auch vor COVID-19 positiv gegenübergestanden sind. Dieser rasche Lerneffekt auch bei älteren Bevölkerungsgruppen kann den stationären Handel noch weiter unter Druck setzen. Laut Studie des Handelsverband Österreich profitieren die rund 9.000 Webshop-Betreiber in Österreich aber de facto nicht von diesem Boom, denn jeder zweite Euro, der online ausgegeben wird, wandert ins Ausland.

Amazon hat beispielsweise im Frühling die Aufnahme von 100.000 Mitarbeitern weltweit angekündigt und erst Mitte August ein zweites Verteilzentrum in Wien Liesing mit über 7.900 m<sup>2</sup> in Betrieb genommen. 120 Mitarbeiter sind hier tätig, 400 Fahrer liefern Pakete von diesem zweiten Standort aus (Quelle: orf.at, 19.8.2020). Der Handelsverband Österreich geht mittlerweile von einem Umsatzanteil im



## Presseinformation

Distanzhandel (Internet und Katalogverkauf) von mehr als 10 % am österreichischen Einzelhandelsumsatz aus. Das entspricht für 2019 in etwa einem Betrag von 8,1 Milliarden Euro, wobei die wichtigsten Warengruppen Bekleidung, Elektroartikel und Bücher sind. Es wird also sehr spannend sein, zu sehen, wie sich diese Werte 2020 entwickeln werden. „Wie auch bereits in den letzten Jahren ist e-Commerce ein wesentlicher Treiber für den Distanzhandel. Mobile-Commerce und Sprachsteuerung wird e-Commerce weiter unterstützen, daher wird sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen,“ stellt Krejci fest.

### **Trend-These 2: Steigende Lagerbestände**

Österreich, als ein Land, in dem Regionalität großgeschrieben wird, wurde während der Krise in vielen Bereichen (beispielsweise Versorgung mit Schutzausrüstung) deutlich vor Augen geführt, wie abhängig das Land von einem funktionierenden globalen Warenverkehr ist.

Als eine Reaktion auf diese Erfahrung ist es denkbar, dass künftig Lagerbestände ausgebaut werden. Dieser Ausbau wird zu entsprechend höherer Nachfrage nach Logistikimmobilien führen, gleichzeitig wird es aber auch eine Herausforderung werden, die dadurch anfallenden höheren Lager- und Bewirtschaftungskosten zu decken.

### **Trend-These 3: Neuverteilung von Produktionsstandorten**

Auf politischer Ebene wurde während der Krise oft der Wunsch geäußert, Produktionsstandorte wieder vermehrt in Europa und damit auch in Österreich anzusiedeln, zum Beispiel in Bezug auf die Medikamentenproduktion. Neue Produktionsstätten, damit eingehende verkürzte Logistikwege, können, durchaus auch in positiver Korrelation zu steigenden Lagerbeständen, die Nachfrage nach Logistikflächen weiter ansteigen lassen.

Während sich die Logistikbranche auch mit den aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten auseinandersetzen muss, so stehen die Chancen als einer der Gewinner aus der Krise hervorzugehen grundsätzlich gut. Ob der Bedarf und die steigende Nachfrage auch gedeckt werden können und wie man vor allem auf behördlicher Ebene mit diesen Themen umgehen wird, wird erst die Zukunft zeigen. Es empfiehlt sich jedoch auf politischer Ebene über Anreize nachzudenken, wie die Produktion systemrelevanter Güter wieder vermehrt im Inland stattfinden kann. Diese Reaktion, die sich ebenfalls positiv auf den Logistikmarkt auswirken kann, steht in enger Relation zum möglichen Anstieg der Lagerbestände. Industrie 4.0 macht es möglich, Produktionsstandorte noch besser in angrenzenden



## Presseinformation

Gebieten/Regionen zu positionieren. „Sowohl der Anstieg von Lagerbeständen als auch veränderte Produktionsketten, können sich zukünftig positiv auf die Branche auswirken“, stellen die RE/MAX-Experten fest.

### Trend-These 4: Logistik und Klimaschutz

Neben Corona beschäftigt auch der Klimawandel die Logistik-Branche, ist doch laut Europäischem Parlament der Verkehr für rund 30 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU verantwortlich, davon sind wiederum 72 % dem Straßenverkehr zuzuordnen. Die bereits ausgeführten Trends werden dazu führen, dass der Warentransport weiterhin stark ansteigen wird. So bescherte der Online-Boom der österreichischen Post im Jahr 2019 einen Paket-Rekord. Sie transportierte mit 127 Millionen Einheiten rund 18 % mehr als im Jahr 2018 (Quelle: Die Presse, 3.1.2020). Unter anderem deshalb sind auch die KEP-Dienstleister (Kurier-, Express- und Paketzusteller) immer häufiger Thema der öffentlichen Diskussion. Einer Studie des Instituts für Transportwirtschaft und Logistik der WU Wien im Auftrag der österreichischen Post AG hat jedoch festgestellt, dass der Anteil der KEP-Dienstleister in Wien lediglich einen Anteil von 0,8 % am Gesamtverkehr ausmacht, während beispielsweise der Anteil der Lieferwägen von Handwerkern und Technikern in etwa siebenmal so hoch ist. Zahlen für andere Ballungszentren liegen zwar nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Verhältnisse ähnlich sein werden.

Aus diesem Grund beschäftigt sich die Logistikbranche aktuell mit zumindest fünf zukunftssträchtigen Maßnahmen, die alle mehr oder weniger auch für die Immobilienwirtschaft relevant sind und sein werden:

- Alternative Antriebssysteme
- Micro-Hubs
- Kooperative-Hubs
- Digitalisierung
- Paketboxen

Um beispielsweise im Bereich der alternativen Antriebssysteme effizient arbeiten zu können, werden Micro-Hubs oder City-Hubs benötigt, wie diese zum Beispiel durch GLS in Graz oder DPD in Aspern, Linz und Salzburg bereits umgesetzt werden. Wesentlich wird dabei auch sein, sich mit dem Thema des gesteigerten Strombedarfs auseinanderzusetzen. „Da die Fahrzeuge der City-Logistik untertags



## Presseinformation

zustellen und dann in der Nacht zeitgleich geladen werden müssen, stellt der hohe, gleichzeitige Strombedarf, sowie die Sicherheit der Ladestationen (Brand- und Explosionsgefahr) aktuell Techniker und Entwickler vor große Herausforderungen“, erläutert Anton Putz von RE/MAX Commercial Wien. Da innerstädtische Lagen gerade in Ballungszentren auch oftmals teuer sind, könnte die Idee von „Kooperativen-Hubs“ verstärkt Fuß fassen. Diese Plätze teilen sich mehrere KEP-Unternehmen, wie dies beispielsweise in Graz (GrazLog) unter Anleitung des AIT, TU Graz, Stadt Graz und des Verkehrsministeriums umgesetzt wird. Während also davon auszugehen ist, dass der gesamte Warenstrom weiterhin zunehmen wird, wird die Suche nach innovativen Lösungen und Ideen, gerade für die letzte Meile, für die Immobilienbranche eine immer wichtiger werdende Rolle spielen.

Jeder Österreicher nutzt Logistikdienstleistungen in ihren unterschiedlichen Formen. Aber die negativen Begleiterscheinungen in Bezug auf Emissionen und Immissionen werden in der Nachbarschaft nicht geduldet. Es wird daher notwendig sein, dass die Politik und die Raumplanung ganz gezielt Flächen und Verkehrswege für die Logistik auch weiterhin bereitstellt und die beiden berechtigten Interessen berücksichtigt. „Mit innovativen Ansätzen, gepaart mit der vermehrten Verlagerung auf die Schiene, aber auch mit einem Umdenken bei Konsumenten in Bezug auf kostenfreie Lieferungen und Rücksendungen, wird es möglich sein, dieses Spannungsfeld gemeinsam zu lösen“, ist Putz überzeugt.



## Presseinformation

### FAKTEN UND AUSBLICKE AUS DEN LOGISTIKZONEN

Der österreichische Logistikmarkt kann in folgende Kernregionen unterteilt werden:

- Wien / Wien-Umgebung
- Graz / Graz-Umgebung
- Linz / Linz-Umgebung
- Salzburg
- Innsbruck
- Klagenfurt / Villach / Fürnitz

### Logistikmarkt Wien

Der Wiener Markt zählt laut Analyse des VRF (für 2019 neu evaluiert) rund 2,4 Mio. m<sup>2</sup> Logistikfläche, deren überwiegende Mehrheit sich im Süden von Wien befindet. Bis Ende des kommenden Jahres sollen ca. 270.000 m<sup>2</sup> neu errichtet werden. Diese Zahl relativiert sich etwas, wenn man das XXXL Zentrallager in Zurndorf mit einer Fläche von 100.000 m<sup>2</sup> herausrechnet.

Zu den größten Projekten zählen in Wien der Tech Park Vienna II (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) oder die Erweiterung des Industrial Campus Vienna East (ca. 40.000 m<sup>2</sup>).

Aufgrund der hohen Grundstückspreise im Süden von Wien verlagert sich der Entwicklungsschwerpunkt aktuell in den Norden und Osten der Bundeshauptstadt und in das angrenzende Niederösterreich.

Um die Entwicklungen in Wien und Niederösterreich zukünftig besser abstimmen zu können, wird ein grenzüberschreitender Logistikplan „Nachhaltige Logistik 2030+“ zwischen den beiden Bundesländern beschlossen und von den politisch Verantwortlichen aktuell auch bereits unter Einbeziehung der Branche umgesetzt.

Die Mieten für Lagerhallen und Logistikflächen blieben im Vergleich zu 2018 auf einem stabilen Niveau und bewegen sich je nach Lage und Qualität zwischen 4,5 bis 6 Euro. Auffallend waren vereinzelte Abschüsse im innerstädtischen kleinteiligen Bereich von bis zu 14 Euro pro Quadratmeter. Bei kleinteiliger Verwertung kann diese Spitzenmiete auch punktuell überschritten werden. Im Vergleich zu 2017 ist eine leichte Steigerung von rund 2 % festzustellen, von der auch 2019 ausgegangen werden kann.

Bei den Grundstückspreisen ist nach wie vor der Süden von Wien der Trendsetter. Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung wird aber auch der Norden immer interessanter. Die Grundstückspreise haben sich am unteren Ende der Bandbreite von ca. 250 bis 280 Euro/m<sup>2</sup> auf ca. 300 Euro/m<sup>2</sup> erhöht. Die Spitzenpreise bei 400 Euro/m<sup>2</sup> blieben auf dem Niveau des Vorjahres.



## Presseinformation

Auch im Wiener Umland und damit im Niederösterreichischen Speckgürtel haben sich die Preise von 100 bis ca. 250 Euro auf 140 bis 280 Euro erhöht. Die Preise in Wien Nord bewegen sich aktuell bei rund 140 Euro (von ca. 120 Euro im Jahr 2018) „Wie zu erwarten haben die Grundstückspreise 2019 noch einmal angezogen, die Mietpreise selbst, blieben jedoch relativ konstant zum Vorjahr. Die gemeinsame Abstimmung zwischen Wien und Niederösterreich könnte hier vielleicht zu einer leichten Entspannung führen“, hofft Anton Putz von RE/MAX Commercial Wien.

## Graz / Graz-Umgebung

Graz ist mit rund 800.000 m<sup>2</sup> und einigen spannenden Neuentwicklungen im Süden der Stadt aktuell nach wie vor der modernste Logistikstandort Österreichs. Die weitere Aufwertung des Standortes, bedingt durch die Fertigstellung des Semmering-Basistunnels und des Koralmtunnels, wird sich womöglich etwas nach hinten verschieben, da der Semmering-Basistunnel nun voraussichtlich erst mit 2026 in Betrieb gehen wird. Die Arbeiten am Koralmtunnel selbst sind aktuell mit einer Fertigstellung 2025 und einem Tunneldurchbruch im Jahr 2020 im Plan. Nach Fertigstellung dieses Verkehrsprojektes wird sich die Fahrzeit zwischen Graz und Klagenfurt auf 45 Minuten reduzieren.

Zu den aktuellsten Entwicklungen zählt nach wie vor der Logistik- und Gewerbepark VGP Park Graz in Premstätten mit einer Fläche von rund 42.000 m<sup>2</sup> und einer geplanten Fertigstellung im Jahr 2020. Auch die Post investiert in Kalsdorf kräftig. Hier werden mit einer Investitionssumme von rund 60 Millionen Euro 25.000 m<sup>2</sup> Logistikflächen errichtet, die Arbeitsplätze für rund 280 Mitarbeiter bieten werden. Die Mieten bewegen sich in Graz in einer Bandbreite von 3,5 bis 5,25 Euro netto pro Quadratmeter. Dies bedeutet einen Anstieg von rund 5 % am oberen Ende, während es am unteren Ende keine nennenswerten Veränderungen gegeben hat.

Grundstückspreise variieren und liegen im Grazer Stadtgebiet und in der näheren Umgebung aktuell zwischen 140 bis 250 Euro pro Quadratmeter. Während diese Preise von 2017 auf 2018 je nach Lage und Widmung zwischen +5 % bis +7 % gestiegen sind, war 2019 keine nennenswerte weitere Steigerung feststellbar. Alois Marchel von RE/MAX Commercial in Graz stellt dazu fest: „Graz wird weiter konsequent als Logistik-Drehscheibe ausgebaut. Sowohl die Infrastrukturprojekte auf der Schiene als auch der Flughafen und die Nähe zum Süden machen Graz attraktiv. Das schafft Raum für weitere Entwicklungen in der Landeshauptstadt.

Bemerkenswert war dennoch, dass wir gerade bei den Grundstückspreisen für Logistikflächen keine nennenswerten Veränderungen zu 2018 feststellen konnten.“

## Linz / Linz-Umgebung



## Presseinformation

Linz profitiert bereits seit Jahren von seiner Anbindung an die Rhein-Donau-Achse sowie vom starken Industriestandort selbst, ebenso von der Spange zwischen Steyr und Wels. Dies hat zur Folge, dass Linz, mit einem Gesamtbestand von ca. 1,8 Millionen Quadratmeter, nach Wien der zweitgrößte Logistikmarkt in Österreich ist. Darüber hinaus bietet die Nähe zu Deutschland und der Tschechischen Republik weitere Vorteile für die Branche, von der unter anderem auch die Stadt Wels im Umland profitiert. Da sich im Linzer Umland auch eine Vielzahl an älteren Gebäuden befindet, kann zukünftig in Linz/Linz Umgebung eine höhere Zahl an Liegenschaften für Umnutzungen zur Verfügung stehen.

Die Mieten lagen in Linz je nach Lage und Ausstattung zwischen 3,8 bis 7Euro pro Quadratmeter und damit auf dem Niveau des Jahres 2018. Im oberösterreichischen Zentralraum ist nach wie vor ein Wettbewerb, um die besten Grundstücke zu beobachten. Die Bandbreite lag im Jahr 2018 zwischen 150 Euro/m<sup>2</sup> und 250 Euro/m<sup>2</sup> und hat sich 2019 kaum verändert.

„Aufgrund der geringen Neuflächenproduktion sind wir eigentlich von steigenden Mietpreisen für 2019 ausgegangen. Das hat sich aber im Nachhinein nicht bestätigt. Bei den Grundstückspreisen ist festzustellen, dass die Luft nach oben ab 250 Euro/m<sup>2</sup> doch schon eher dünn wird, weshalb es auch hier keine nennenswerten Veränderungen zum Vorjahr gegeben hat, erklärt Krejci. Neubauprojekte entstehen aktuell unter anderem etwas außerhalb der Landeshauptstadt. So wurde Ende 2019 das erste „Garbe“ Projekt in Österreich mit einer Fläche von rund 20.500 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Ebenfalls kurz vor der Fertigstellung ist ein DHL-Projekt in Enns mit einer Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Bereits seit Mitte 2019 ist das Projekt in Hörsching in Betrieb, bei dem DHL rund 9.000 m<sup>2</sup> errichtet und dabei ca. 25 Millionen Euro investiert hat. An diesem Standort arbeiten aktuell ca. 180 Personen.

## Salzburg / Salzburg-Umgebung

Salzburg profitiert auf der einen Seite durch seine Lage an der Schnittstelle der wichtigsten West–Ost- und Nord–Süd-Verbindungen und gleichzeitig durch seine Nähe zu Deutschland. Aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und der hohen Grundstückspreise ist das Gebiet für die Logistikbranche sehr herausfordernd. Für 2020 ist dennoch die Inbetriebnahme des neuen Post-Verteilzentrums in Thalgau geplant. Auf einem Grundstück mit rund 22.000 m<sup>2</sup> investiert die Post rund 23





## Presseinformation

Millionen Euro. Rund 150 Arbeitsplätze sollen hier geschaffen werden. Die Inbetriebnahme soll im Herbst diesen Jahres erfolgen.

Während das Post-Projekt ausschließlich für den eigenen Bedarf errichtet wird, gibt es de facto nach wie vor kaum ein Angebot an neu errichteten Logistikimmobilien. Eine Ausnahme bildet beispielweise ein Projekt in Großgmain (Fertigstellung geplant mit 2021) mit einer Hallenfläche von ca. 620 m<sup>2</sup> und weiteren ca. 400 m<sup>2</sup> Büroflächen.

So liegen die Mieten in Salzburg aktuell bei 4,25 bis 5,75 Euro netto pro Quadratmeter und weisen ein entsprechendes Wertsteigerungspotential auf. Für Neuentwicklungen ist davon auszugehen, dass auch Mietpreise von 7 Euro und höher abgeschlossen werden könnten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten für gute Qualitäten im Durchschnitt um rund 5 % angestiegen, auch getrieben durch ein sehr überschaubares Angebot.

Dass Salzburg im Bereich der Grundstückspreise eine besondere Stellung in Österreich einnimmt ist allgemein bekannt. So gehört die Mozart-Stadt nach Innsbruck zu den teuersten Logistikpflastern in Österreich.

Da die Schwankungsbreiten der Grundstückspreise hoch sind und das selbst innerhalb der einzelnen Sub-Märkte, werden in der RE/MAX Analyse Ausreißer wie Transaktionen im Gebiet Maxglan/Flughafen um 900 Euro/m<sup>2</sup> nicht im Detail berücksichtigt. Diese Werte sind auch für die Logistikbranche nicht stemmbar. Dennoch haben sich auch die Preise für Logistik-Liegenschaften im Jahr 2019 auf 220 bis 375 Euro pro Quadratmeter erhöht. Es ist de facto ausgeschlossen, Grundstücke unter 200 Euro/m<sup>2</sup> in der Mozartstadt zu erhalten.

„Salzburg bleibt das bekannt herausfordernde Pflaster für die Branche und das wird sich auch in Zukunft nicht ändern,“ ist Krejci überzeugt.

## Innsbruck / Innsbruck-Umgebung

Für den Logistikmarkt in Innsbruck stellt sich die Situation ähnlich dar wie in Salzburg. Ein geringes Angebot an Grundstücken, die Topografie selbst und die Raumordnung stellen Logistikentwickler vor große Herausforderungen, die keine neuen Projekte nach sich gezogen haben. Auch mögliche Umnutzungen haben in Innsbruck sowohl 2019 als auch im laufenden Jahr 2020 nicht zu nennenswerten neuen Projekten geführt.



## Presseinformation

„In Innsbruck stehen nur wenige Grundstücke zum Verkauf, insbesondere werden Gewerbegrundstücke kaum verkauft. Gewerbegrundstücke werden daher vorwiegend im Baurecht vergeben. Die Ansiedlung von Logistikunternehmen ist in Innsbruck aufgrund fehlender Flächengrößen, aber auch in Bezug auf das Thema Baurecht, kaum realisierbar“, erklärt Arno Wimmer von RE/MAX Commercial in Innsbruck.

Das geringe Flächenangebot hat 2019 dazu geführt, dass die Mietpreise in Innsbruck sehr deutlich angestiegen sind. Lagen die Höchstmieten 2018 noch bei ca. 6,50 Euro, so stiegen diese im letzten Jahr deutlich auf 7,75 Euro an. Diese Steigerung mit knapp 20 % markiert den größten Sprung in Österreich.

Die Grundstückspreise – bei geringer Transaktionszahl – legten 2019 noch einmal deutlich zu. Spitzenwerte für betrieblich nutzbare Liegenschaften liegen aktuell bei 625 Euro pro Quadratmeter.

„Welche Auswirkungen die Corona-Krise auf die Preisentwicklung und Verfügbarkeit von betrieblich nutzbaren Liegenschaften haben wird, lässt sich aktuell für Tirol noch nicht abschließend beantworten,“ fügt Wimmer hinzu.

## Klagenfurt / Villach

Der Großraum Klagenfurt/Villach punktet aktuell neben seiner Lage an der Baltisch–Adriatischen Route, seiner Autobahnanbindung, dem Koralmtunnel für das Schienennetz, der damit auch eine Anbindung an die Häfen Rijeka, Koper und Triest ermöglicht, auch damit, dass das Land Kärnten dem Thema Logistik sehr aufgeschlossen gegenübersteht und entsprechende Grundstücksreserven vorhanden sind.

Dies hat dazu geführt, dass mehrere interessante Projekte realisiert werden konnten. So haben die Gebrüder Weiss ihren Standort in Maria Saal um 2.300 m<sup>2</sup> Hallen, 750 m<sup>2</sup> Büro und rund 6.000 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche erweitert. Dabei sind rund 4,1 Millionen Euro investiert worden. Ebenfalls erweitert wird der Standort der Fa. DB Schenker in Klagenfurt um ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Die Investitionskosten betragen dafür ca. 6 Millionen Euro. Im Süden von Klagenfurt hat sich 2020 auch das Unternehmen Go Express auf einem Grundstück mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> neu angesiedelt.

In Bezug auf Mietpreise und Entwicklung der Grundstückspreise gab es im Jahr 2019 de facto keine Änderungen zum Vorjahr. Die Spitzenmieten liegen nach wie vor bei



## Presseinformation

5,50 Euro/m<sup>2</sup> – Betriebsgebiete werden nach wie vor um rund 120 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt.

„Aus Sicht neuer Projekte oder Erweiterungen war das Jahr 2019 ein durchaus spannendes und interessantes. Es hat gezeigt, dass der positive Zugang der Politik in Bezug auf Logistikunternehmen zu einem gemeinsam erfolgreichen Miteinander führen kann“, stellt Daniel Lobnik von RE/MAX Commercial in Klagenfurt fest. „Gleichzeitig sehen wir jedoch aktuell nur sehr wenig Bewegung auf der Preisseite – wir gehen davon aus, dass sich das auch 2020 nicht gravierend ändern wird“, ergänzt Lobnik.

## Transaktionsvolumen Logistik Immobilien

Jahr	Betrag
2014	€ 40 Mio.
2015	€ 190 Mio.
2016	€ 120 Mio.
2017	€ 165 Mio.
2018	€ 160 Mio.
2019	€ 450 Mio.

Quelle: RE/MAX Research

## Spitzenrenditen Logistik Österreich

Jahr	Spitzenrendite in %
2014	7 %
2015	6,3 %
2016	6,0 %
2017	5,75 %
2018	5,5 %
2019	5 %

Quelle: RE/MAX Research



## Presseinformation



**Bildtext:** „Die Frage, ob und inwieweit sich die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit auf das Investment für Logistikimmobilien niederschlägt, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beantworten“, erklärt Mag. Stefan Krejci von RE/MAX Commercial.

**Copyright © RE/MAX, Abdruck honorarfrei**

### **PRESSEKONTAKT**

Dr. Wolfgang Wendy  
REICHLUNDPARTNER  
Public Relations  
+43 664 828 40 76  
[wolfgang.wendy@reichlundpartner.com](mailto:wolfgang.wendy@reichlundpartner.com)